EXEMPLE FICTIF : commune, bien-fonds et toutes les valeurs sont inventés. Structure et calculs comme dans le vrai dossier.

Villexemple FR · parcelle M-404

Exemple fictif

EGRID MUSTER-FR-0404 · canton fr

État des sources : Dossier établi le 08.11.2026 · Mensuration officielle obtenue le 20.10.2026 · Plan d'affectation chargé le 20.10.2026 · Registre fédéral des bâtiments et des logements RegBL (consultation) 06.11.2026 · Photo aérienne année de vol 2024, consultée le 06.11.2026

466 m²	**Zone résidentielle à faible densité**	**Aucun indice de construction en surface**	**env. 233 m²**	**aucune indication**
Surface	Zone (111)	Statut de vérification	Surface de plancher (valeur indicative)	Prix du terrain CHF (fourchette)

PHOTO AÉRIENNE ET PLANS

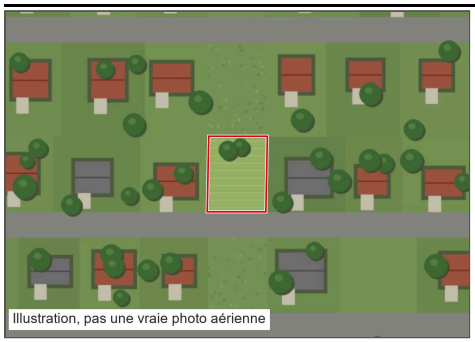
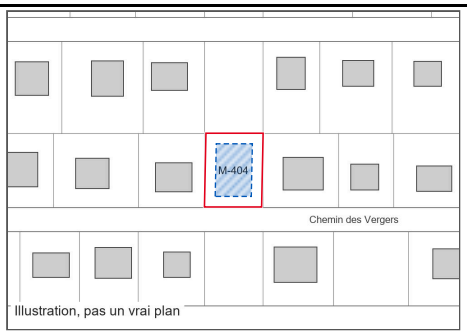
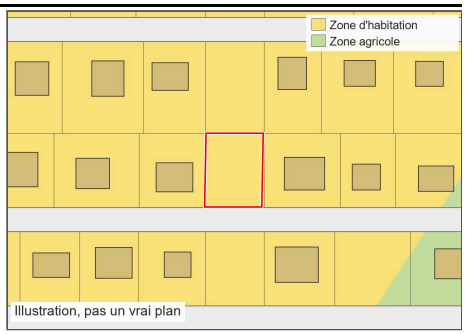


Photo aérienne (illustration) · année de vol 2024
Illustration Bauland-Scout (fictive), consulté le 06.11.2026



Plan de situation (illustration) · Hachuré en bleu : emprise de construction selon la distance à la limite de 3,5 m (valeur indicative)
Illustration Bauland-Scout (fictive), consulté le 06.11.2026



Plan de zones (illustration)
Illustration Bauland-Scout (fictive), consulté le 06.11.2026

Rouge : limite de la parcelle (illustration) · largeur de chaque image env. 150 m, nord en haut · Exemple fictif sans emplacement. Dans le vrai dossier figurent ici les coordonnées (WGS84) et les liens vers le plan cadastral et la photo aérienne.

Situation : Desserte TP classe C (ARE) · Coefficient d'impôt 82 % · commerces 560 m, école 430 m, crèche 610 m, détente 120 m (OSM, à vol d'oiseau)

STATUT DE VÉRIFICATION AU 06.11.2026 : AUCUN INDICE DE CONSTRUCTION EN SURFACE

Couverture du sol	non bâti · état au 20.10.2026	Registre des bâtiments RegBL	aucune inscription
Constructions souterraines	aucune inscription (recensement incomplet)	Demandes de permis de construire	non disponibles dans ce canton
Forme et RDPPF	forme vérifiée ; le dossier ne contient pas d'extrait RDPPF pour ce canton, vous pouvez le consulter sur le géoportail cantonal	Photo aérienne	prise de vue 2024, sans influence sur l'appréciation globale · Photo aérienne : Illustration Bauland-Scout (fictive) · consulté le 06.11.2026

BIEN-FONDS

Rue la plus proche	Chemin des Vergers (en bordure immédiate de la parcelle)
Zone d'affectation	Zone résidentielle à faible densité (111)
Indice d'utilisation	0,5 (estimation tirée du catalogue des zones ; fait foi : prescriptions de construction de la commune)
Emprise de construction (valeur indicative)	env. 210 m² d'emprise, niveaux 2 (hypothèse)

RESTRICTIONS (CADASTRE RDPPF)

Cadastre RDPPF : pas consulté automatiquement, veuillez vérifier auprès du canton (map.geo.fr.ch).

POTENTIEL ET COÛTS (VALEURS INDICATIVES)

Surface de plancher max.	233 m²
Potentiel de construction	Seule compte la plus petite valeur entre l'indice d'utilisation et l'emprise de construction : env. 233 m² de surface de plancher. Valeur indicative, font foi le règlement des constructions et le service des constructions de la commune.
Typologie recommandée	Maison individuelle
Logements	1
Coûts et rendement	Pour ce canton, le dossier ne contient pas de valeur indicative du prix du terrain, car nous ne disposons pas de statistique publique actuelle par commune. Vous pouvez vous renseigner sur une valeur indicative auprès de la commune, du registre foncier, d'une banque (par exemple votre banque cantonale) ou d'un service d'estimation.

QUI CONSTRUIT À VILLEXEMPLE FR

Publications de construction non disponibles de manière centralisée pour ce canton.

PROCHAINES ÉTAPES ET CONTACTS

1. Vérifier le cadastre RDPPF du canton.
2. Clarifier les prescriptions de zone et l'état de la planification auprès du service des constructions.
3. Commander un extrait du registre foncier (servitudes, mentions).
4. Propriétaire : consultation officielle individuelle (par bien-fonds).

Service des constructions / zones : Service des constructions de la commune (Villexemple FR), contact via le site web de la commune

Registre foncier / propriété : Offices du registre foncier, canton Fribourg (aperçu), fr.ch

EXEMPLE

Avertissement sur les risques : Les indications reposent sur des données publiques et sont fournies à titre indicatif, sans garantie. Avant tout achat, vérifier l'état de construction auprès de la commune et le registre foncier. Ne font pas partie de ce dossier : registre foncier (servitudes, charges foncières, mentions), dossiers de construction, propriété, cadastre des conduites. Les CG et la description des prestations s'appliquent (bauland-scout.ch/fr/leistungsumfang.html).

Sources : Dans le vrai dossier : geodienste.ch AV (av_0, ms:LCSF Art=Gebaeude) · geodienste.ch AV (av_0, ms:RESF) · geodienste.ch NPL national (npl_nutzungsplanung_v1_2_0, ms:grundnutzung) · ARE niveaux de qualité de desserte TP · © OpenStreetMap (ODbL) · Illustration Bauland-Scout (fictive) (illustration) · Bauland-Scout · version de calcul c2fc223965c8

COMMENT LIRE CE DOSSIER ET CALCULER AVEC

EXEMPLE FICTIF, PAS UN VRAI BIEN-FONDS

Parcelle fictive pour une maison individuelle à «Villexemple FR», zone d'habitation. Dans le canton de Fribourg, Bauland-Scout ne consulte pas automatiquement le cadastre RDPPF et il n'existe pas de statistique des prix du terrain exploitée. Si vous commandez en français, le dossier est rédigé en français ; la lettre au registre foncier est rédigée dans la langue officielle de l'office compétent.

1. Ce que contient le dossier

Chiffres clés	Surface, zone, statut de vérification, potentiel et fourchette du prix du terrain en un coup d'œil, en haut de la première page.
Photo aérienne et plans	Photo aérienne, plan de situation avec périmètre constructible et plan de zones, chacun avec la limite de parcelle en rouge. Dans le vrai dossier, issus des services cartographiques de la Confédération et du canton, avec année de vol et date de consultation.
Statut de vérification	Pour chaque source, le résultat et l'état : couverture du sol de la mensuration, registre des bâtiments, constructions souterraines, demandes de permis, constructibilité, photo aérienne.
Bien-fonds	Rue la plus proche, zone d'affectation, indice d'utilisation avec sa provenance et périmètre constructible selon la distance à la limite.
Restrictions (RDPPF)	Inscriptions du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière, p. ex. degré de bruit, protection des eaux, forêt, alignements. Consulté automatiquement à ZH, BE et AG; sinon le dossier indique la marche à suivre.
Potentiel et coûts	Surface de plancher possible, typologie et logements; là où une statistique des prix du terrain existe (actuellement ZH, TG et BL), aussi prix du terrain, coûts de construction, fonds propres et capacité financière ou rendement.
Qui construit ici	Architectes, planificateurs et maîtres d'ouvrage issus des demandes de permis publiées dans la commune, là où le canton les publie de manière centralisée (vide dans l'exemple).
Prochaines étapes	Quatre étapes avec liens (RDPPF, prescriptions de construction, extrait du registre foncier, propriétaire) et les services compétents.
Lettre au registre foncier	Dernière page : une lettre préparée pour demander au registre foncier qui est propriétaire.

2. Comment calculer (chiffres de cet exemple)

Surface de plancher selon l'indice	Surface × indice d'utilisation : 466 m² × 0,5	**233 m²**
Étape intermédiaire : surface de plancher dans le périmètre d'implantation	Limite reculée partout de 3,5 m : 210 m² d'emprise × 2 niveaux	**420 m²**
Déterminant	La plus petite des deux valeurs compte, ici l'indice d'utilisation.	**233 m²**
Surface habitable (estimation à partir de la valeur déterminante)	Surface de plancher × 0,8 (sans murs, escaliers ni locaux techniques)	**env. 186 m²**
Logements	Surface de plancher ÷ 120 m² par logement (valeur de planification)	**1**
Coûts de construction (calculés vous-même)	Surface de plancher × CHF 4'000 par m² × 1,15 (supplément pour équipement, aménagements extérieurs et frais annexes)	**CHF 1'072'000**
Saisir vous-même le prix du terrain	466 m² × votre prix au m² (offres comparables, estimation ou prix souhaité par le propriétaire)	**Votre chiffre**

3. Canton de Fribourg : lettre dans la langue officielle et extrait RDPPF

- La lettre au registre foncier est rédigée dans la langue officielle de l'office compétent : en français pour la Broye, la Glâne, la Gruyère, la Sarine et la Veveyse, en allemand pour la Singine ; dans le district bilingue du Lac, dans la langue de votre commande.
- Vous obtenez l'extrait RDPPF du bien-fonds sur le géoportail cantonal (geo.fr.ch), avec la commune et le numéro de parcelle du dossier ; en règle générale au format PDF.
- Le prix du terrain, vous le saisissez vous-même : la commune, le registre foncier, une banque ou un service d'estimation peuvent vous renseigner sur une valeur indicative ; s'y ajoutent les offres comparables dans la commune.
- Renseignez-vous auprès du service des constructions de la commune : règlement communal d'urbanisme et plan d'affectation des zones en vigueur, indice de la zone, révision en cours du plan d'aménagement local, équipement (route, eau, eaux usées).

4. Ce qu'il faut savoir

- L'indice d'utilisation est une valeur indicative du catalogue des zones tant qu'aucun chiffre du règlement communal n'est saisi; seul le règlement de construction de la commune fait foi. Certaines communes utilisent un autre indice.
- Le périmètre constructible recule la limite partout de la même valeur indicative. Il ignore les distances plus grandes (longueur du bâtiment, majoration), les alignements et les droits de construire à distance réduite.
- Prix du terrain, coûts de construction, fonds propres et capacité financière sont des valeurs de modèle pour une première orientation, pas une estimation de la valeur vénale ni une promesse de financement.
- Pas dans le dossier : registre foncier (servitudes, charges foncières, mentions), dossiers de construction, propriété et conduites. Seul le contact révèle si le propriétaire vend.

EXEMPLE

RENSEIGNEMENT AUPRÈS DU REGISTRE FONCIER

MODÈLE, NE PAS ENVOYER

Voici la lettre telle qu'elle figure dans le dossier acheté. Elle y est préremplie avec le numéro, la commune et l'E-GRID de votre immeuble.

Objet : Renseignement sur la propriété de l'immeuble no 1234 (exemple), Communeville (exemple)

Madame, Monsieur,

En vertu de l'art. 970, al. 2, CC, je vous saurais gré de bien vouloir m'indiquer qui est propriétaire de l'immeuble suivant :

Immeuble no : 1234 (exemple)
Commune : Communeville (exemple)
E-GRID : CH... (exemple)

Je vous remercie par avance de votre réponse.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Votre nom]
[Votre adresse]

Office compétent
Dans le dossier acheté, avec adresse et e-mail.

Conseil : Souvent, l'administration communale des constructions sait aussi à qui appartient un immeuble et si quelqu'un souhaite vendre ou construire.

- Ce texte vaut uniquement pour cet immeuble. Faites une demande distincte par immeuble, sans demande groupée ou en série.
- Autres données (p. ex. servitudes) uniquement sur justification d'un intérêt.
- Bauland-Scout n'envoie aucune demande et n'enregistre aucune donnée sur les propriétaires.

EXEMPLE